

## IL CONSIGLIO

*Il Presidente si richiama alla seguente proposta di deliberazione trasmessa in copia ai signori Consiglieri comunali:*

**PREMESSO** che:

- con deliberazione n. 21 del 02.07.2018 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 25, comma 1, della L.R. n. 5/2007 e s.m.i., la variante n. 2 al Piano di Recupero n. 6 di Corso Garibaldi;

- la suddetta variante è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal 09.07.2018 al 20.08.2018 affinché chiunque potesse prenderne visione in tutti i suoi elementi;

- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso affisso all'Albo Pretorio dal 09.07.2018 al 20.08.2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n° 29 del 18.07.2018;

- come risulta dalla certificazione prodotta dal Segretario Generale in data 30.08.2018, nel periodo di deposito sono pervenute n. 3 osservazioni/opposizioni alla variante in oggetto che si elencano di seguito:

n°	pervenuta il	Prot. n.	Ditta	Esito
1)	14/08/2018	62189	Locatelli Giancarlo - Fg.20 mapp.41 e 1792	accolta
2)	17/08/2018	62654	Colin Stefano in qualità di tecnico incaricato da Brisotto Gianni, Brisotto Loris e Brisotto Maria - Fg.20 mapp. 49	respinta
3)	20/08/2018	62964	Di Porcia e Brugnera Guecello - Fg.20 mapp.61	Accolta

**PRESO ATTO** dei contenuti delle osservazioni, delle proposte degli osservanti e delle controdeduzioni proposte dalla U.O.C. "Politiche del territorio" a seguito delle verifiche tecniche effettuate, risultanti dall'elaborato *Esame osservazioni/opposizioni* della variante in approvazione e di seguito riportate:

### **OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE N. 1**

**Presentata da:** Locatelli Giancarlo in qualità di proprietario dell'immobile distinto nel NCEU al foglio 20, mappale 41

**Pervenuta:** il 10/08/2018, Prot.n. 62189 del 14/08/2018

### **Contenuto/Proposta**

L'osservante, evidenziando che il fabbricato di proprietà è realizzato in epoca recente e privo di quelle caratteristiche che accomunano i palazzi di più antica costruzione, chiede la possibilità di intervenire su alcuni elementi secondari, così da adattare l'abitazione alle esigenze della nuova proprietà sia nella funzionalità che nell'aspetto, senza stravolgere l'edificio, i volumi e la distribuzione interna.

In particolare la richiesta riguarda la possibilità di poter intervenire con l'intervento di manutenzione straordinaria così come indicata all'art. 4, comma 2, lettera b, della L.R.19/2009 che si riporta di seguito:

*“b) manutenzione straordinaria consistente “in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l’apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso;”*

### **Controdeduzioni ed esiti tecnici:**

Richiamando quanto già espresso in fase di adozione della variante ed in particolare che l’edificio novecentesco oggetto dell’osservazione è stato realizzato semplificando di molto il progetto originario dell’arch. Furlan, con il risultato di un edificio senza particolari pregi architettonici, a seguito delle ulteriori verifiche tecniche effettuate si propone di accogliere la richiesta modificando la scheda 23.1 specifica dell’edificio.

In particolare vengono modificate le prescrizioni particolari sostituendo le prescrizioni specifiche sull’intervento introdotte in adozione, con il riferimento all’articolo 4 comma 2 lettera b della LR 19/2009.

In particolare si varia il testo da:

#### **“Scheda 23.1**

.....

*- Prescrizioni particolari:*

*“L’intervento potrà comprendere la modifica di alcune partizioni interne senza alterarne la distribuzione. E’ possibile aumentare il numero delle aperture, al fine di migliorare la luminosità, con forme, dimensioni e distribuzione in armonia con la composizione di facciata dell’edificio.*

*Sul prospetto ovest è possibile sostituire la sequenza di serramenti con altri di diversa tipologia.*

*E’ prevista la chiusura della rampa di accesso al garage e la demolizione degli annessi con la sistemazione dello spazio risultante come Verde privato e/o di pertinenza degli edifici.*

*Sono esclusi ampliamenti all’edificio se non per adeguamenti igienico-funzionali*

*Le prescrizioni sugli elementi architettonici e sulle sistemazioni esterne dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto fissato dagli articoli:*

*11 - Prescrizioni sugli elementi architettonici e sui materiali degli edifici -*

*12 - Prescrizioni sugli elementi compositivi e sui materiali per gli spazi esterni -*

*oltre all’osservanza dell’art.17 punto 17.2 - Verde privato delle presenti norme, con riferimento alla tav. P.02*

*Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali.*

*Mantenere le parti a verde ed in particolare le alberature ornamentali di matrice storica.”*

a:

#### **“Scheda 23.1**

.....

*- Prescrizioni particolari:*

*“L’intervento di manutenzione straordinaria potrà comprendere le opere fissate con l’art.4 comma 2, lettera b della LR 19/2009.*

*E’ prevista la chiusura della rampa di accesso al garage e la demolizione degli annessi con la sistemazione dello spazio risultante come Verde privato e/o di pertinenza degli edifici.*

*Sono esclusi ampliamenti all’edificio se non per adeguamenti igienico-funzionali*

***Gli elementi architettonici ed i materiali dell’edificio da utilizzare, saranno definiti in fase progettuale.***

*Le prescrizioni sulle sistemazioni esterne dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto fissato dall’articolo 12 - Prescrizioni sugli elementi compositivi e sui materiali per gli spazi esterni -*

*oltre all’osservanza dell’art.17 punto 17.2 - Verde privato delle presenti norme, con riferimento alla tav. P.02*

*Uso degli spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali.*

*Mantenere le parti a verde ed in particolare le alberature ornamentali di matrice storica.”*

Di conseguenza si integra il primo periodo dell’art.11 “Prescrizioni sugli elementi architettonici e sui materiali degli edifici” delle N.T.A. del PR con la frase:

***“Salvo diverse prescrizioni riportate nelle schede specifiche degli edifici (rif. All. E).”***

### **Conclusione tecnica:**

Per quanto sopra esposto l’osservazione si ritiene **accolta**.

L'accoglimento comporta la modifica degli elaborati:

Alleg. D – E Norme Tecniche di Attuazione

Schede analitiche degli edifici con documentazione fotografica e disposizioni progettuali prescrittive

## **OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE N. 2**

**Presentata da:** Colin Stefano in qualità di tecnico incaricato da Brisotto Gianni, Brisotto Loris e Brisotto Maria proprietari dell'immobile distinto nel NCEU al foglio 20, mappale 49

**Pervenuta:** il 17/08/2018, Prot.n. 62654 del 17/08/2018

### **Contenuto/Proposta**

L'osservante formula le seguenti osservazioni:

- 1) Nel ribadire che la suddivisione dell'UMI in tre distinte unità minime renderebbe più agevole l'intervento, chiede la possibilità di prevedere, nell'attuazione del comparto, una fase di progettazione intermedia sottoscritta da tutte le parti interessate, e di attuare in tempi e con modalità autonome gli interventi previsti dal PR.
- 2) La previsione del percorso pedonale di uso pubblico è stato uno dei motivi che non hanno reso appetibile un eventuale investimento immobiliare sull'area. Chiede quindi l'eliminazione dello stesso in quanto, mantenere tale previsione risulta in contrasto con la volontà di realizzare un intervento residenziale che preveda un uso esclusivo per l'area di pertinenza.
- 3) Con il progetto edilizio si prevede di realizzare il piano terra passante e quindi una "sospensione" del nuovo edificio, garantendo il rispetto della morfologia dell'area. In considerazione di quanto sopra chiede di aumentare l'altezza massima da m 12 a m 15 all'intradosso del solaio di copertura confermando la cubatura prescritta dal P.R..

### **Controdeduzioni ed esiti tecnici:**

A seguito delle verifiche istruttorie svolte dall'ufficio, riscontrato che l'osservazione non è presentata da tutte le proprietà, non risulta possibile prendere in considerazione quanto richiesto e valutare quindi la possibilità di introdurre modifiche alle previsioni adottate.

### **Conclusione tecnica:**

Per quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene **respinta**.

## **OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE N. 3**

**Presentata da:** Di Porcia e Brugnera Guecello - Fg.20 mapp.61 in qualità di proprietario dell'immobile distinto nel NCEU al foglio 20, mappale 61

**Pervenuta:** il 20/08/2018, Prot.n. 62964 del 20/08/2018

### **Contenuto/Proposta**

Premesso che la variante adottata ha specificato normativamente che gli interventi su edifici vincolati sono comunque subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza;

Considerato che:

- l'ampliamento previsto dal PR per l'UMI 2 è delimitato da Inviluppo limite sagoma massima e pertanto lascia libertà di concordare con la Soprintendenza il progetto architettonico all'interno di tale limite;
- le corti interne tra i diversi edifici che interessano l'ampliamento hanno quote diverse e risulta impossibile determinare a priori la quota dell'ampliamento;

- l'edificio su corso Garibaldi non ha relazioni formali e architettoniche con la barchessa oggetto di restauro e ampliamento;

- la prescrizione di allineamento obbligatorio è legata solo alla volontà di definire il possibile allineamento della facciata rispetto agli edifici adiacenti;

- il PR indica come altezza massima m 6,50 (tav. P03), la proprietà chiede l'eliminazione della prescrizione "6,50 - *altezza edificio (massima)* e contestualmente il vincolo di allineamento obbligatorio relativamente al fabbricato prospiciente corso Garibaldi.

La Proprietà ritiene che la modifica possa dare piena efficacia all'intendimento del paragrafo aggiunto al punto 6.3 delle NTA con l'adozione del PR, delegando al progetto architettonico la definizione delle sagome dei possibili ampliamenti che dovranno necessariamente trovare dei riferimenti architettonici nei fabbricati esistenti oggetto di vincolo monumentale.

### **Controdeduzioni ed esiti tecnici:**

A seguito delle valutazioni tecniche svolte dagli uffici e viste le considerazioni espresse dalla proprietà, si ritiene di accogliere l'osservazione modificando nella tavola P.03 - Involuppo edilizio, la prescrizione, per la sagoma di ampliamento/sopraelevazione, relativa a "altezza edificio (massima) 6,50" come da planimetria, eliminando la quota e riportando la nota "*altezza da definire con Soprintendenza*", confermando la prescrizione del numero dei piani n.p.2.

Quanto sopra al fine di rinviare la definizione del limite altimetrico della sagoma, al progetto edilizio che studierà nel dettaglio la migliore altezza per raccordarsi con gli immobili vincolati.

In conseguenza a tale modifica si propone di variare nella tavola P.6.1 Principali prospetti e sezioni degli edifici su spazi pubblici – Corso Garibaldi, il limite di "Involuppo edilizio di sopraelevazione" e allineamento obbligatorio, fissato dal PR per l'immobile di proprietà, sostituendo tali prescrizioni con "limite sopraelevazione indicativo" che viene riportato in planimetria ed in legenda.

Per maggior chiarezza si modifica il terzo periodo delle schede specifiche degli edifici 12.2 e 12.3 come segue:

da:

*"Nella parte prospiciente il corso è previsto una sopraelevazione,..."*

a:

*"Nella parte prospiciente il corso è possibile realizzare una sopraelevazione,..."*

In sintesi si modificano le prescrizioni relative all'altezza prevista di m 6.50, del volume di ampliamento/sopraelevazione consentendo di valutare il limite altimetrico più corretto, rispetto agli edifici vincolati che confinano con l'area in questione, concordandolo con la Soprintendenza sulla base di un progetto edilizio, fermo restando il vincolo del massimo di 2 piani.

### **Conclusione tecnica:**

Per quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene **accolta**.

L'accoglimento comporta la modifica degli elaborati:

- Tav. P.03 Involuppo edilizio

- Tav. P.06.1 Principali prospetti e sezioni degli edifici su spazi pubblici – Corso Garibaldi

- Alleg. D – E Norme Tecniche di Attuazione

Schede analitiche degli edifici con documentazione fotografica e disposizioni progettuali prescrittive

### **DATO ATTO** che:

- le variazioni urbanistiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni/opposizioni non sono in contrasto con i criteri ispiratori della Variante al Piano e non comportano modifica alle quote relative alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici richiesti;

- l'accoglimento delle osservazioni/opposizioni n. 1 e n. 3 comporta la modifica e/o l'integrazione degli elaborati adottati con D.C.C. n. 21 del 02.07.2018 di seguito riportati:

- Tav. P.03 Involuppo edilizio sc.1:500
- Alleg. D – E Norme Tecniche di Attuazione  
Schede analitiche degli edifici con documentazione fotografica e disposizioni progettuali prescrittive

nonché dell'elaborato

- Tav. P.06.1 Principali prospetti e sezioni degli edifici su spazi pubblici – Corso Garibaldi

del Piano di Recupero approvato con D.G.C. n. 74 del 21.03.2011;

- la Variante n. 2 al Piano di Recupero n. 6 di corso Garibaldi proposta in approvazione, risulta quindi composta dagli elaborati adottati e non modificati, da quelli adottati, modificati e/o integrati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 1 e n. 3 e da quello (tav. P.6.1) non variato in fase di adozione della variante ma modificato in conseguenza all'accoglimento della osservazione n. 3 e alla variazione della tavola P.03;

**DATO ATTO** altresì che:

- la variante n. 2 al Piano di Recupero n. 6 di Corso Garibaldi proposta per l'approvazione risulta composta dagli elaborati elencati nella parte dispositiva della presente deliberazione;
- per l'approvazione dello strumento urbanistico stesso si applicano le procedure previste dall'art. 25 della L.R. n. 5/2007 e dall' art. 7 del Regolamento di attuazione della Parte 1<sup>a</sup> Urbanistica della medesima legge regionale.”;

**RICORDATO** che:

- in data 07.06.2018 è stata inviata, come previsto all'art. 5 del Regolamento sopra citato, ai presidenti dei gruppi consiliari comunicazione in merito alla prevista convocazione della Giunta Comunale in seduta pubblica per l'adozione della variante in argomento;
- nei tempi prescritti sono pervenute n. 11 richieste da parte dei consiglieri comunali di adozione dello strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale, come risulta dalla nota della Segreteria Generale in data 11.06.2018;
- l'approvazione della variante al P.R. in oggetto compete quindi al Consiglio comunale;
- l'esame delle osservazioni/opposizioni alla variante stessa è all'ordine del giorno della seduta della Commissione Consiliare 2<sup>a</sup> “Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente” fissata per mercoledì 19 settembre;

**RICHIAMATI:**

- la L.R. 23.02.2007, n. 5 “Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio” e s.m.i.;
- il Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica della suddetta L.R. 5/2007, approvato con D.P.Reg. n. 86 del 20/03/2008;

Ritenuto di assumere il presente atto con immediata eseguibilità ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 21/2003 al fine di consentire quanto prima l'attuazione della variante di cui trattasi;

Visti i pareri favorevoli dei responsabili dei competenti servizi in ordine alla regolarità tecnica ed a quella contabile, ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Con votazione

DELIBERA

1. di approvare le controdeduzioni e le conclusioni tecniche contenute nell'elaborato "**Esame osservazioni/opposizioni**" allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, inerenti alle osservazioni/opposizioni pervenute alla variante n. 2 al Piano di Recupero n. 6 di Corso Garibaldi, adottata con deliberazione consiliare n. 21 del 02.07.2018 e, quindi, di accogliere le osservazioni n. 1 e n. 3 e di respingere l'osservazione n. 2;
2. di prendere atto che, per la medesima variante, non si è reso necessario attivare la procedura di Valutazione Ambientale strategica come meglio specificato in sede di adozione dello strumento urbanistico;
3. di approvare, conseguentemente, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007, lo strumento urbanistico in oggetto, redatto dai tecnici della U.O.C. "Politiche del territorio", costituito dagli elaborati sotto indicati, firmati digitalmente ed allegati al presente atto quale parte integrante:
  - Esame osservazioni/opposizioni
  - Relazione Tecnica
  - Allegato 0.0 Individuazione richieste di variante

### **Elaborato di analisi**

A.14 Analisi del tessuto edilizio  
sc.1:1000

### **Elaborati di progetto**

#### Allegati di progetto

Alleg. D – E Norme Tecniche di Attuazione

Schede analitiche degli edifici con documentazione fotografica e disposizioni progettuali prescrittive

- Asseverazione: Osservanza delle indicazioni del P.R.G.C.
- Asseverazione: Compatibilità fra le previsioni dello strumento attuativo e le condizioni geologiche del territorio

#### Tavole di Progetto

P.01	Viabilità e spazi pubblici sc.1:500	
P.02	Uso dei nuovi spazi conseguenti agli interventi e relativi dati dimensionali	sc.1:500
P.03	Inviluppo edilizio	sc.1:500
P.04	Categorie d'intervento e Unità minime d'intervento	sc.1:500
P.05	Destinazioni d'uso per i singoli edifici ai vari piani	sc.1:500
P.06.1	Principali prospetti e sezioni degli edifici su spazi pubblici – Corso Garibaldi	sc.1:500/1:200
P.07	Reti tecnologiche	sc.1:500
P.08	Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico essenziali per il conseguimento delle finalità del Piano	sc.1:500
P.09	Individuazione delle aree e degli edifici assoggettati ad espropri	sc.1:500
P.10	Morfologia del suolo	sc.1:200

### **Tavola di inquadramento**

4. di incaricare il Dirigente del Settore competente di sovrintendere agli adempimenti necessari all'entrata in vigore dello strumento urbanistico in argomento secondo i disposti dell'art. 25 della L.R. n. 5/2007 e s.m.i. e dell' art. 7 del Regolamento di attuazione della Parte I Urbanistica della legge stessa.

Con successiva votazione

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge regionale 11 dicembre 2003, n. 21.

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: TONEGUZZI MARCO

CODICE FISCALE: TNGMRC67P28G888G

DATA FIRMA: 18/09/2018 13:10:42

IMPRONTA: 70021485675A8DD2C623FE57828430F4378CC6673F40BD0E7C965F74AB854B60  
378CC6673F40BD0E7C965F74AB854B6081853FF00B9BB8F84CE49AB6876EB884  
81853FF00B9BB8F84CE49AB6876EB884A5ACA6A312C832646CF125991599C523  
A5ACA6A312C832646CF125991599C523CB940C653AE7E3AB2F5C1A0F354ED301